

TRIBUNALE DI PALERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 181/2025

GIUDICE

DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CREDITORE

ALTEA SPV

DEBITORE

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

DOCUMENTO

PERIZIA PER PUBBLICITA'

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 181/2025
LOTTO N. 1 / UNICO
Esperto stimatore: Arch. Gualtiero Ciacci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 181/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALTEA S.P.V.
contro
XXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIOACCHINO D'ANGELO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento ubicato a Palermo, via Giuseppe Cammarano n° 4 – piano III° e ultimo
con cantina di pertinenza

Dati catastali: Foglio 38, particella 4550, sub 16



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 11.07.2025 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto Arch. Gualtiero Ciacci, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 2599 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 17.07.2025 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Gioacchino D'Angelo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 18.09.2025.

In data 01.12.2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, come da verbale che si allega **(All.1)**.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 1 che comprende l'immobile ubicato a Palermo in via Giuseppe Cammarano n°4.

L'immobile del **LOTTO N. 1** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- Abitazione di tipo economico sita in via Giuseppe Cammarano n° 4 piano 3°, censita al catasto fabbricati del Comune di Palermo, foglio 38, particella 4550, subalterno 16, A/3, vani 6..

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di compravendita del 31 luglio 2008 notaio Anna Maria Siciliano rep. 32677/22744, trascritto il 01/08/2008 ai nn. 47673/31884 da potere di XXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile. Il sottoscritto ha prodotto l'atto di provenienza facendone richiesta all'Archivio Notarile di Palermo **(All. 2)**.

Dati catastali:

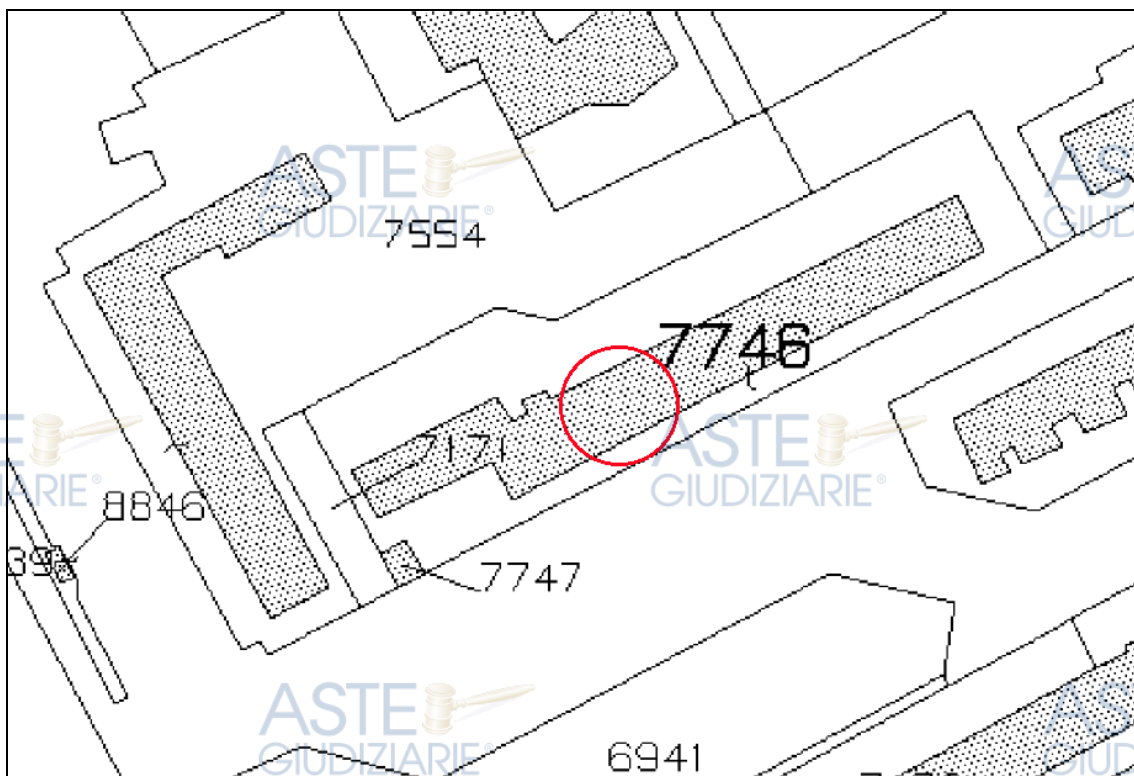
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 3**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

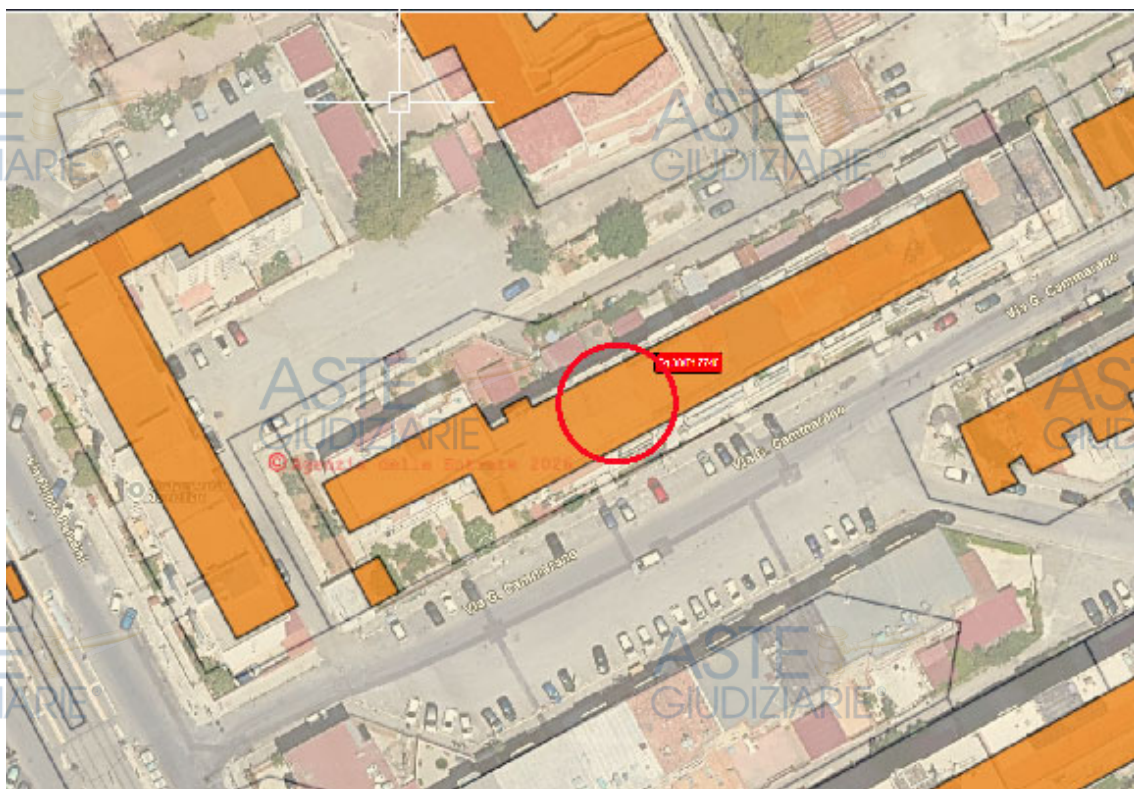
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 4**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al fg. 38, p.lla 4550, sub. 16, cat. catastale A/3, superficie catastale mq 92.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: via Giuseppe Cammarano n° 4, piano 3°.

Caratteristiche strutturali: l'edificio condominiale è a 4 elevazione fuori ed ha una struttura portante di tipo intelaiato in c.a., i prospetti risultano rifiniti con tonachino colorato.

Accessi: all'edificio si accede da un portone in alluminio al civico n° 4 della via Cammarano, una rampa di scale conduce ai vari piani dell'edificio che è privo di impianto di ascensore e servizio di portineria.

Caratteristiche della zona: La Via Giuseppe Cammarano si colloca nella zona nord-ovest di Palermo, area Michelangelo/Cruillas, zona residenziale ben servita, vicina a via Brunelleschi. Gli immobili in zona includono appartamenti spesso in buono stato, con opzioni di 3-4 vani, talvolta situati in edifici senza ascensore, ideali per chi cerca una zona tranquilla ma abitata. La zona presenta i principali servizi primari e secondari.

Confini: l'appartamento confina a nord con spazio esterno tra edifici, ad est con altro appartamento, a sud con la via Cammarano e ad ovest con corpo scala condominiale e con altro appartamento.

Pertinenze: l'appartamento ha come pertinenza una cantina a piano seminterrato identificata con il numero 8 che confina con corridoio di accesso, con la via Cammarano e con la cantina numero 7.

Dotazioni condominiali: impianti condominiali.

Composizione interna: Come risulta dalla planimetria di rilievo **(All. 5)** l'appartamento si compone di un ingresso, due camere una delle quali si affaccia su un balcone che prospetta sulla via Cammarata, un soggiorno, una cucina abitabile con balcone chiuso a veranda che si affaccia su uno spazio esterno tra edifici, un disimpegno, un ripostiglio ed un servizio igienico.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:

Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento è buono, le finiture interne sono normali con pavimenti in ceramica e pareti rifinite con idropittura. Riguardo la parte impiantistica:

- L'impianto elettrico dell'appartamento è sotto traccia ma non si conosce l'adeguamento alla normativa vigente;
- L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento;
- L'impianto idrico è collegato alla rete idrica comunale.

Attestato di prestazione energetica: l'immobile è sfornito di APE.

Fotografie dei luoghi: si riportano di seguito le principali foto dell'appartamento rimandando all'allegato 6 che contiene il report fotografico completo eseguito in occasione del sopralluogo.



Foto n. 1 – L'edificio visto dalla via Cammarano

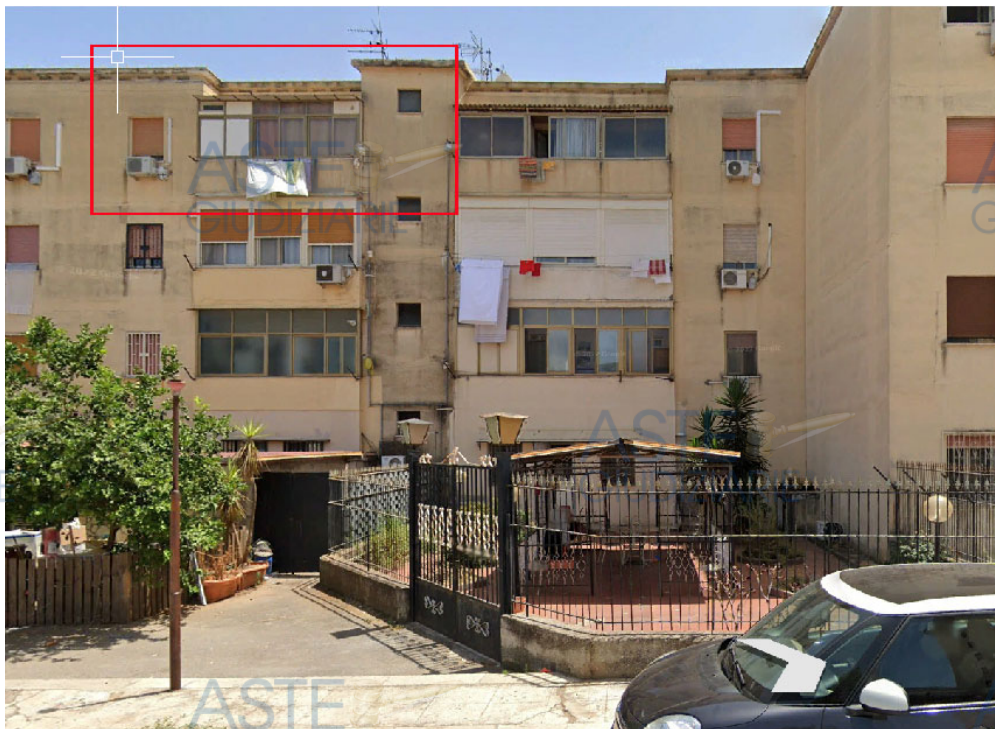


Foto n. 2 – L'edificio visto dal retro con evidenziato l'appartamento



Foto n. 3 – L'ingresso all'appartamento



Foto n. 4 – In primo piano la cucina e sullo sfondo il soggiorno



Foto n. 5 – Camera



Foto n. 6 – Camera



Foto n. 7 – Il soggiorno



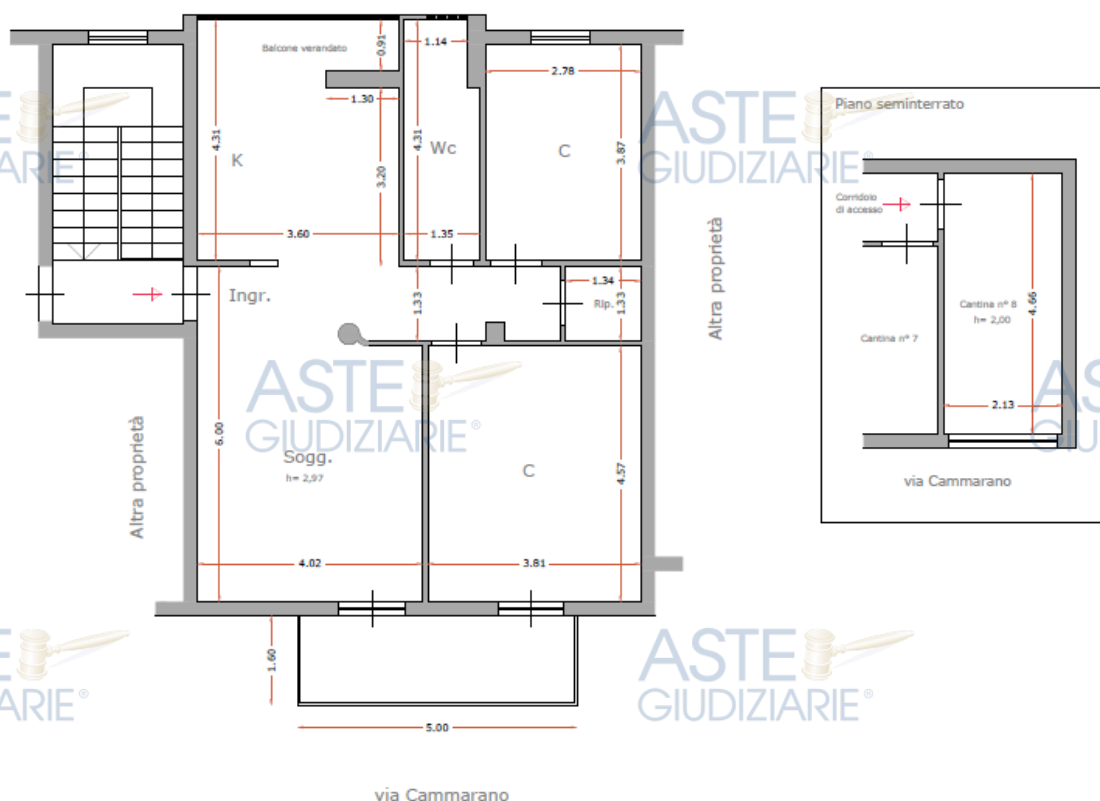
Foto n. 8 e 9 – Il servizio igienico ed il balcone su via Cammarano



Foto n. 10 – La cantina a piano seminterrato

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

Di seguito si riporta la planimetria rilevata in occasione del sopralluogo; la planimetria in scala è riportata nell'allegato 5.



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 5)

Superficie utile interna: 74 mq nel conteggio non è stato incluso il balcone interno lato nord considerato l'abuso rilevato come descritto successivamente.

Superficie commerciale: La superficie commerciale calcolata secondo i criteri dettati dal D.P.R. n° 138/98. è pari a **88 mq.**

Altezza utile interna: L'altezza interna utile è pari a **2,97 metri.**

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 38, particella 4550, sub. 16, indirizzo: via Cammarano n. 4, scala B, piano 3°, cat. A/3, classe 5, vani catastali 6, superficie catastale 92 m².

La visura catastale attuale (All. 3) mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

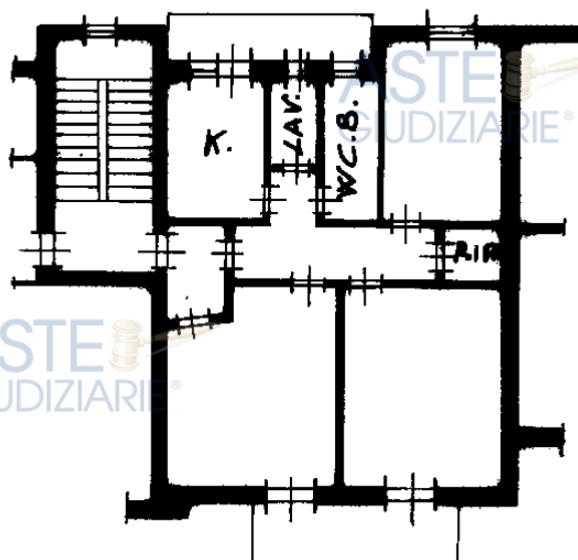
Intestatari catastali dell'immobile: XXXXXXXXXXXXXXXX.

Planimetria catastale: Operando il confronto tra la planimetria catastale e la planimetria di rilievo le stesse non coincidono. Le difformità consistono in:

- demolizione di un tratto del muro del prospetto sia nella cucina che nel servizio igienico;
- al servizio igienico è stato annesso una parte del balcone;
- realizzazione di una veranda con struttura precaria nel balcone lato nord;
- diversa distribuzione degli spazi interni con modifiche alle tramezzature.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate occorre presentare un DOCFA presso l'Agenzia del Territorio con un costo quantificabile in € 1.000 che verrà detratto dal valore di stima del bene.

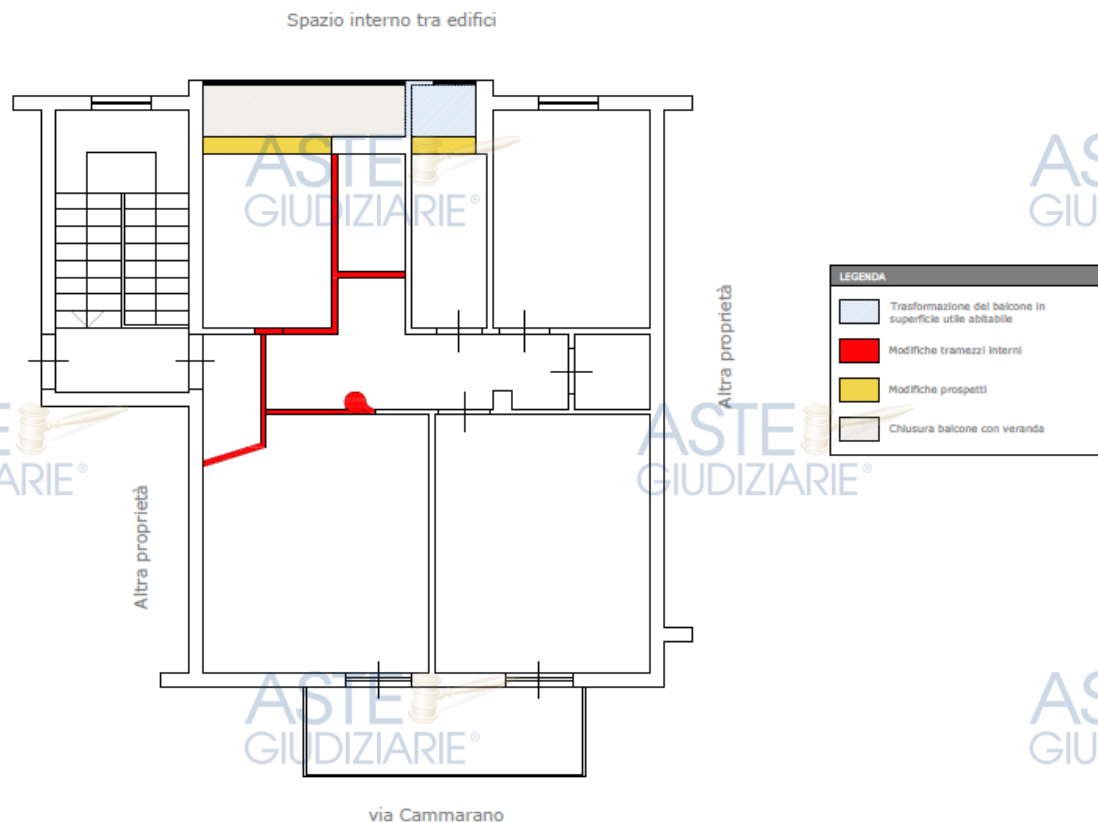
APPART. N. 2455



APPART. N. 2463

VIA CAMMARANO

Estratto planimetria catastale (All. 3)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 7)

QUESITO N.4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento, ubicato in Palermo, via Cammarano n° 4, piano terzo, senza ascensore avente come pertinenza una cantina al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da un ingresso, due camere una delle quali si affaccia su un balcone che prospetta sulla via Cammarata, un soggiorno, una cucina abitabile con balcone chiuso a veranda che si affaccia su uno spazio esterno tra edifici, un disimpegno, un ripostiglio ed un servizio igienico. (All. 5).

Riguardo le finiture interne i pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate e rifinite con idropittura mentre il servizio igienico presenta le pareti rivestite in ceramica. La porta di accesso all'appartamento è blindata e rivestita in legno mentre le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio forniti di vetro camera con avvolgibili esterni in plastica.

L'appartamento confina a nord con spazio esterno tra edifici, ad est con altro appartamento, a sud con la via Cammarano e ad ovest con corpo scala condominiale e con altro appartamento.

Censito al C.F. al **foglio 38, p.lla 4550, sub. 16.**

L'immobile è stato edificato prima del 15.12.1981 (data planimetria catastale) dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo ed è stato dichiarato abitabile con certificato n° 8406/1 del 12/10/1987 (**All. 8**). L'immobile è privo di Attestato di Certificazione Energetica (APE) il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è pari a € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 63.779,00
(sessantatremilasettecentosettantantanove/00 euro)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

All'esecutato XXXXXXXXXXXX la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 31 luglio 2008 notaio Anna Maria Siciliano rep. 32677/22744, trascritto il 01/08/2008 ai nn. 47673/31884 da potere di XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile (**All. 2**).

A quest'ultimo la piena proprietà dell'immobile era pervenuta da potere di XXXXXXXXXXXX giusta atto di compravendita del 01.06.2007 in Notar Anna Ruffino.

Alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX la quota dell'intera proprietà era pervenuta da potere dell'Istituto Autonomo Case Popolari giusta atto di compravendita del 04.04.2006.

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

L'intera palazzina dove è ubicato l'appartamento è stata edificata dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo ed è stata dichiarata abitabile con certificato n° 8406/1 del 12/10/1987 (**All. 8**).

Al fine di determinare la regolarità urbanistica dell'appartamento è stato eseguito il confronto tra la planimetria catastale datata 15.12.1981 (**All. 3**) e la planimetria di rilievo (**All. 5**). Le difformità sono le stesse riportate nel precedente paragrafo "Quesito 3" relative alle difformità catastali e segnatamente quelle riportate nel grafico di pagina 13 e nell'allegato 7.

Le difformità consistono in:

- demolizione di un tratto del muro del prospetto sia nella cucina che nel servizio igienico;
- al servizio igienico è stato annesso una parte del balcone;
- realizzazione di una veranda con struttura precaria nel balcone lato nord;
- diversa distribuzione degli spazi interni con modifiche alle tramezzature.

Le modifiche alle tramezzature interne non si configurano come abusi edilizi in quanto tali variazioni rientrano tra le opere previste dall'art. 9 della legge regionale n° 37 del 1985 che non considera tali interventi abusivi in quanto non comportano aumento della superficie utile dell'appartamento, variazione del numero di unità immobiliari, modifica dei rapporti ottimali di aerazione ed illuminazione e modifica della sagoma esterna dell'edificio.

Riguardo la chiusura della veranda la stessa non consiste in un abuso in quanto realizzata con struttura precaria facilmente rimovibile. La modifica alle tramezzature interne potrà essere regolarizzata mediante presentazione di CILA tardiva ai sensi dell'art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana. La chiusura della veranda potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 comma 3 della L.R. n° 4 del 16/04/2003 col pagamento di una oblazione. I costi per definire le difformità riscontrate comprendenti le spese tecniche, le oblazioni ed i diritti di segreteria si possono quantificare in € 2.000,00.

La demolizione del tratto di muro esterno del prospetto e l'ampliamento del servizio igienico sul balcone rappresentano invece degli abusi non sanabili in quanto modificano la sagoma esterna dell'edificio e comportano un incremento della superficie utile abitabile pertanto si procederà alla demolizione dei tramezzi esterni realizzati in corrispondenza del servizio igienico ed alla realizzazione del tratto di muro demolito con la collocazione degli infissi per una spesa totale che si può quantificare in € 2.000,00.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e per il ripristino dei luoghi complessivamente pari ad € 4.000,00 saranno detratti dal valore di stima.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a **euro 4.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 1.000,00** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti oneri stimati complessivamente in **€ 5.200,00** verranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 23.02.2026 (**All. 9**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati nel contesto della procedura:

- ISCRIZIONE del 01/08/2008 - Registro Particolare 9780 Registro Generale 47674 Pubblico ufficiale SICILIANO ANNA MARIA Repertorio 32678/22745 del 31/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 04/06/2025 - Registro Particolare 21896 Registro Generale 27467 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 4601 del 02/05/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle indagini effettuate l'immobile non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Esiste un condominio costituito. L'amministratore del condominio, contattato dallo scrivente, con PEC del 24.02.26 (**Al. 10**) ha fornito le seguenti informazioni.

- L'importo annuo delle spese condominiali relative all'appartamento pignorato ammontano ad € 335.
- Non vi sono spese straordinarie già deliberate.
- Esistono quote condominiali che ammontano ad € 298,51.
- Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.
- Non esiste un Regolamento di Condominio.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Il più "probabile" valore venale del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalle letterature di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico. Il Metodo Sintetico corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l'*International Valuation Standards* e l'*European Valuation Standards* il "Valore di Mercato" è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione. Il Metodo Analitico (*Income Approach*) corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (*direct capitalization*). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al Reddito Lordo così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il

Reddito Netto, a quest'ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il Saggio di Capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell'*income approach* lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento. Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene oggetto della presente relazione, adottare il metodo di stima sintetico.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare si fa riferimento al criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98. L'abitazione rientra nella categoria "R/1" prevista dal D.P.R. "Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui". Per i balconi dell'abitazione la superficie è stata computata nella misura del 30 per cento, mentre per la cantina nella misura del 25%, così come previsto nell'allegato C, art. 4, lettera c) del D.P.R.. Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tabella che segue ed è pari a 87,89 mq che si arrotonda a **88 mq.**

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Abitazione	82,00 mq	1,00	82,00 mq
Balconi	11,30 mq	0,30	3,39 mq
Cantina	10,00 mq	0,25	2,50 mq
Totale superficie commerciale			87.89 mq

Determinazione della scala dei prezzi noti

Per la determinazione del valore di mercato è stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari dove sono stati trovati due appartamenti in vendita nella stessa zona dove si trova il bene pignorato ed i cui parametri di vendita possono essere utili per la determinazione del valore €/mq da utilizzare per l'immobile oggetto di stima. Il sito "immobiliare.it" pone in vendita il seguente appartamento che presenta una planimetria identica a quella oggetto di stima:

- appartamento in via Cammarano n° 10, ubicato al piano 3° (ultimo) senza ascensore, con una superficie di 90 mq commerciali ad un prezzo di vendita di € 60.000 con un parametro pari a 667 €/mq (**All. 11**).

Sono stati altresì visionati i dati più aggiornati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al 1° semestre 2025 per il comune di Palermo e per la zona E19

- "Suburbana/Cruillas-Brunelleschi-Trabucco-CEP-Borgo Nuovo" per la tipologia edilizia "Abitazioni di tipo economico"; le tabelle prevedono un parametro minimo pari a 850 €/mq ed uno massimo pari a 1.150 €/mq per uno stato conservativo del bene "Normale" (**All. 12**).

Sono stati ancora visionati i dati forniti dal Borsino Immobiliare per la zona dove è ubicato l'immobile pignorato; la tabella prevede per "Abitazioni in stabili di 2^ fascia" un valore minimo pari a 756 €/mq ed uno massimo pari a 889 €/mq (**All. 13**).

Visto il parametro dell'appartamento in vendita sul sito "idealista.it" e i parametri forniti sia dalle tabelle OMI che dal Borsino Immobiliare, considerato lo stato di manutenzione dell'appartamento e che si trova al terzo piano senza ascensore, appare congruo adottare un parametro di vendita pari a 822 €/mq, che risulta leggermente più alto rispetto a quello dell'immobile in vendita ed uguale a quello medio previsto dal Borsino Immobiliare. Si è optato di prendere a riferimento le tabelle del Borsino Immobiliare che prevedono tre fasce di abitazioni e non quelle OMI che ne prevedono due.

Moltiplicando il parametro €/mq per la superficie commerciale (822,00 €/mq x 88 mq) **otteniamo il più probabile valore di stima dell'immobile pari ad euro 72.336,00.**

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 4.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 1.000,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 200,00
- Costi di eventuali affrancazioni: € -

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro € 5.200,00.**

$V = € 72.336,00 - € 5.200,00 = € 67.136,00$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile** decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 67.136,00 (sessantasettemilacentotrentasei/00 euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

€ 67.136,00 – 5% = € 63.779,20 (che si arrotondano in **€ 63.779,00**)

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

IL PREZZO A BASE D'ASTA È DI EURO 63.779,00
(SESSANTATREMILASETTECENTOSETTANTANOVE/00)

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	VERBALE DI SOPRALLUOGO
ALLEGATO 2	ATTO DI PROVENIENZA
ALLEGATO 3	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALLEGATO 4	SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO/MAPPA CATASTALE TRATTA DA STIMATRIX FORMAPS
ALLEGATO 5	PLANIMETRIA DI RILIEVO IN SCALA
ALLEGATO 6	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 7	PLANIMETRIA DIFFORMITÀ CATASTALI ED EDILIZIE
ALLEGATO 8	CERTIFICATO DI ABITABILITÀ
ALLEGATO 9	ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
ALLEGATO 10	PEC AMMINISTRATORE CONDOMINIO

ALLEGATO 11 VENDITA AGENZIA IDEALISTA.IT
ALLEGATO 12 TABELLE OMI 1° SEMESTRE 2025
ALLEGATO 13 TABELLE BORSINO IMMOBILIARE

Palermo, data 24.02.2026

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Gualtiero Ciacci